

UZASADNIENIE

Powódka L. B. w pozwie z dnia 12 lipca 2013r., skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...) spółce z o.o. w Ł., wniosła o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (działka nr (...) o powierzchni 5,0856 ha), zawarta między pozwanymi w dniu 17 grudnia 1997r., jest nieważna.

Powódka w uzasadnieniu pozwu podała, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa, przejawiający się w przywróceniu prawa własności i posiadania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.085 m², ujawnionej w dniu 8 lipca 1991r. w księdze wieczystej KW nr (...), która aktualnie stanowi część działki nr (...) o powierzchni 50.856 m² w tej księdze i zauważyła, że wcześniej była prowadzona sprawa z jej wniosku o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (...), która zakończyła się oddaleniem powództwa. Powołując się na tezę postanowienia SN z dnia 8 kwietnia 2011r., podniosła, że występuje z nowym roszczeniem, gdyż oddalenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie stwarza stanu powagi rzeczy osądzonej w sprawie wytoczonej na podstawie art. 189 k.p.c. „Wszystkie okoliczności faktyczne i prawne”, jakie wiążą się ze sporną nieruchomością, dowodzą temu, że powódka jest właścicielką działki (...) o powierzchni 8.082 m², która stanowi część działki nr (...). W dalszej części uzasadnienia pozwu, powódka przedstawiła wywód, z którego wynika, że przysługuje jej prawo własności działki nr (...).

(pozew k. 2-4)

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2013r. Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w całości. (postanowienie k. 37)

Pozwany Skarb Państwa, w odpowiedzi na pozew, wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, podnosząc że, jeżeli uznać, iż powódka dochodzi roszczenia w oparciu o przepis art. 59 k.c., to roszczenie jest przedawnione i zgłosił zarzut przedawnienia. Niezależnie od tego, powódka nie ma interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c., a poza tym, powódka nie udowodniła, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości przysługuje jej jakiegokolwiek uprawnienie do żądania ustalenia istnienia prawa. Z treści dokumentów załączonych do pozwu nie wynika, że powódce przysługuje prawo do nieruchomości. Nie został też wskazany żaden z elementów skutkujących nieważnością umowy sprzedaży zawartej między stronami. (odpowiedź na pozew k. 42-45)

Pozwana spółka (...), w odpowiedzi na pozew, wniosła o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., a w razie nieuwzględnienia tego wniosku, wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając wniosek o odrzucenie pozwu, pozwana podniosła, że w zakończonej sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zakończonej oddaleniem powództwa oraz w sprawie niniejszej zachodzi zarówno tożsamość stron, jak i identyczność przedmiotu rozstrzygnięcia.

Co do meritum sprawy, pozwana podniosła, że powódka ani jednym słowem nie wskazała, dlaczego umowa łącząca pozwaną nie zostałaby zawarta, gdyby uznano nieważność sprzedaży działki nr (...), co do której powódka rości sobie prawo.

(odpowiedź na pozew k. 63-66)

Powódka, odnosząc się do argumentów pozwaną, przedstawionych w odpowiedziach na pozew, wyjaśniła, że roszczenie pozwu opiera na art. 189 k.p.c., a jej interes prawny przejawia się w stanie poczucia niepewności co do jej sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości, a w zakresie wniosku o odrzucenie pozwu, podniosła, że w przypadku jej powództwa nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

(pismo procesowe k. 86-88)

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2013r. Sąd oddalił wniosek pozwanej spółki o odrzucenie pozwu. (postanowienie k. 101)

Strony przed zamknięciem rozprawy podtrzymały swoje stanowiska.

(protokół rozprawy k. 112)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 17 grudnia 1997r. Skarb Państwa, jako właściciel nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (działka nr (...)) o powierzchni 5,0856 ha, sprzedał pozwanej spółce, jako użytkownikowi wieczystemu, prawo własności powyższej działki. Strony transakcji wniosły o wpisanie w dziale I księgi wieczystej KW nr (...) nowej numeracji oraz adresu nieruchomości, dla której księga ta jest prowadzona (z odpisu z tej księgi wieczystej, okazanego notariuszowi, przed którym sporządzono umowę, wynikało, że księga ta jest prowadzona dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz ul. (...), na którą składają się działki gruntu o numerach: 199/14, 199/16 - 199/18, 199/20, 199/23, 199/32 - 199/46, 120/3, o łącznej powierzchni 5,0856 ha).

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 27-31)

Z odpisu zwykłego księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wynika, że księga wieczysta prowadzona jest dla działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 5,0856 ha, której właścicielem jest (...) spółka z o.o. w Ł.. Wpisu właściciela dokonano w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 17 grudnia 1997 r. – akt notarialny Rep. A (...).

(odpis zwykły księgi wieczystej k. 4-9 w załączonych aktach IC 392/09)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2012r. w sprawie IC 392/09, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił powództwo L. B. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...) spółce z o.o. w Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

(wyrok k. 173 tamże)

W pozwie w powyższej sprawie, L. B. żądała wpisania siebie, jako właściciela działki nr (...), stanowiącej część działki (...), ujawnionej w KW (...), w miejsce (...) sp. z o.o.

(pozew k. 2 tamże)

Powódka ma 80 lat. Sama prowadzi gospodarstwo domowe, a jej jedynym dochodem jest renta w wysokości 1.146 zł miesięcznie. Powódka choruje i połowę renty wydaje na lekarstwa. Nie ma majątku ani oszczędności.

(oświadczenie majątkowe k. 20-21, protokół rozprawy k. 112, 00.06.14 – 00.11.16)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 27 listopada 2013r. Sąd oddalił wniosek powódki o przesłuchanie świadka M. S., zgłoszony na okoliczność stwierdzenia faktu, iż prawo własności działki nr (...) przysługuje Z. B. i L. B., a nie Skarbowi Państwa, uznając że zeznania świadka nie są miarodajne dla ustalenia własności nieruchomości, a przede wszystkim z tego powodu, iż prawo własności tej nieruchomości – zważywszy żądanie pozwu – stanowiło dla Sądu okoliczność niemającą istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.), o czym szerzej w dalszych rozważaniach.

W tych okolicznościach, Sąd uznał, że dowód ten został powołany jedynie dla zwłoki, a poza tym – okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

(wniosek dowodowy k. 2 odw., protokół rozprawy k. 103)

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2014r. powódka zgłosiła zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. co do oddalenia wniosku o przesłuchanie świadka M. S., przy czym powódka nie zwróciła uwagi, jakim przepisom postępowania uchybił Sąd.

(protokół rozprawy k. 112, 00.11.33)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest oczywiście bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że powódka ma rację, twierdząc że w sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

Powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, tj. Dz.U. Nr 124 z 2001r., poz. 1361 ze zm., dalej „u.k.w.h.”) różni nie tylko przedmiot, a także podstawa prawna i funkcje procesu, zakres podmiotowy tych spraw jest także różny (por. postanowienie SN z dnia 8 kwietnia 2011r., II CSK 493/10, Lex nr 846046), nie ma więc mowy w realiach rozpoznawanej sprawy o powadze rzeczy osądzonej.

Powódka wystąpiła z roszczeniem, którego podstawę prawną stanowi art. 189 k.p.c., o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zatem na wstępie rozważań należy ocenić, czy posiada ona interes prawny, o którym mowa w powyższym przepisie.

Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007r., III AUa 1518/05, Lex nr 257445).

Uwzględnienie powództwa L. B., tj. wyrok ustalający nieważność umowy, stanowiącej przedmiot pozwu, nie zapewni powódce – wbrew jej oczekiwaniom – żadnej ochrony interesów powódki, gdyż wyrok taki mógłby co najwyżej spowodować przywrócenie wpisu w księdze wieczystej prawa własności osoby wcześniej ujawnionej jako właściciel nieruchomości, tj. przywrócenie wpisu prawa własności Skarbu Państwa, a to w niczym nie zmieniłoby sytuacji powódki i nie zrealizowałoby jej interesu prawnego związanego z przedmiotem sporu (por. wyrok SN z dnia 20 października 2011r., IV CSK 13/11, Lex nr 1111005).

Reasumując, powódka nie wykazała interesu prawnego do wystąpienia z żądaniem ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości.

Niezależnie od powyższego, nawet przy przyjęciu, iż powódka ma ów interes, to – wbrew treści art. 6 k.c. – nie wykazała ona przesłanek koniecznych do uznania, że zawarta między pozwanymi umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna.

Nieważność umowy zachodzi w następujących wypadkach:

1. sprzeczności treści lub celu umowy z ustawą lub zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.),
2. zawarcia umowy bez zachowania formy zastrzeżonej przez ustawę lub strony pod rygorem nieważności (art. 73 i art. 76 k.c.),
3. wady oświadczenia woli (art. 82 i art. 83 k.c.).

Żadnego z tych wypadków powódka nie wykazała, a nawet nie uprawdopodobniła.

Poza tym, nawet gdyby przyjąć, że Skarb Państwa nie był uprawniony do zbycia nieruchomości (a Skarb Państwa był wpisany w księdze wieczystej jako właściciel), to pozwana spółka byłaby chroniona przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Zważywszy treść żądania pozwu i uwzględniając brak interesu prawnego powódki w rozumieniu art. 189 k.p.c., Sąd nie oceniał twierdzeń powódki w zakresie praw do działki nr (...), gdyż nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z tych wszystkich względów, Sąd oddalił powództwo.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanych, z uwagi na podeszły wiek powódki, jej zły stan zdrowia i trudną sytuację materialną.

Z/

Doręczyć odpisy wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikowi powódki oraz pełnomocnikowi pozwanego Skarby państwa.